

# Mercado Industrial e Logístico do Rio de Janeiro

## Crescimento econômico global e interno em risco

O ritmo de recuperação da economia global perdeu força nos últimos meses em decorrência de novos surtos de Covid-19 na China e do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, que seguem trazendo impactos relevantes para a atividade e a inflação global. A aceleração da inflação nas principais economias tem levado os bancos centrais a retirar os estímulos monetários implementados nos últimos anos para o enfrentamento da crise causada pela pandemia. Com isso, as condições financeiras globais apertaram, colocando pressão sobre o crescimento econômico nos próximos trimestres. As economias emergentes, em geral, seguem mais vulneráveis às alterações das condições financeiras globais. No Brasil, o 1º trimestre registrou um crescimento inesperado, e tudo indica um 2º trimestre mais positivo do que o antecipado, levando a revisões para o Produto Interno Bruto (PIB) de 2022, que passaram de 0,5% para 1,7% na projeção do Banco Central, conforme o último Relatório de Inflação de 30 de junho. A maioria dos setores produtivos apresentou desempenho positivo também em abril e as previsões do Ipea mostram que, em maio, o nível de atividade deve avançar na comparação mensal: 1,2% na indústria, 0,6% no comércio e 0,3% nos serviços. A expectativa de crescimento do PIB no 2º trimestre é reforçada por novos estímulos ao consumo das famílias – saque extraordinário do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e antecipação do 13º salário dos aposentados do INSS – e por perspectiva de avanço da agropecuária e da indústria extrativa, após quedas no início do ano. O mercado de trabalho seguiu em recuperação nos primeiros meses de 2022, com recuo da taxa de desocupação e avanço da população ocupada. Segundo os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), a taxa de desocupação recuou para 9,3% em abril, menor patamar desde outubro de 2015. A inflação segue elevada e mais uma vez surpreendeu negativamente. Houve um substancial aumento nos alimentos e combustíveis, enquanto a inflação de serviços e de bens industriais também se mantém alta. A expectativa para a inflação subiu para 8,50%, distanciando-se ainda mais da meta de 5%. Para 2023 a previsão é de 4,70%. O Copom elevou em mais 1 ponto percentual, para 12,75% a.a. a taxa básica de juros em sua última reunião de maio, e deve fechar o ano em 13,25%. Para o IPCA, a expectativa é de 6,86% e 10,88% para o IGPM. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,25.



### Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	2,6 MM	2,6 MM	2,5 MM	↑
Taxa de Vacância	12,5%	12,1%	20,4%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m <sup>2</sup> )	35 mil	72 mil	-54 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m <sup>2</sup> )	65 mil	86 mil	13 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	20,79	20,24	18,57	↔
Novo Estoque em Construção (m <sup>2</sup> )	166 mil	184 mil	176 mil	↓

Mesmo em ambiente desafiador, alta inflação, aumento de juros, gargalos da cadeia de oferta e alto custo da matéria-prima, a produção industrial permaneceu estável em junho em relação ao mês anterior, conforme dados da Sondagem Industrial feita pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). O emprego na indústria cresceu em junho na comparação mensal. Mesmo assim, no acumulado dos últimos 12 meses a atividade está em retração, com índice de -1,9%.

Do ponto de vista imobiliário, a expansão do mercado de condomínios de galpões industriais é incessante: o estoque no Brasil praticamente duplicou nos últimos anos, passando de 16 para 29 milhões e, mesmo assim, a taxa de vacância segue em queda, fechando em 9,6% neste trimestre, o menor patamar desde 2014. Os números indicam que a demanda acompanha esse crescimento, com aumentos consecutivos nas absorções bruta e líquida em todas as regiões; e é proveniente de variados setores, sobretudo por parte de grandes varejistas e operadores logísticos.

### Destaques do 2º Trimestre

- O novo estoque entregue no 2º trimestre foi de 40 mil m<sup>2</sup>, fazendo com que a vacância fechasse praticamente estável em relação ao trimestre anterior (12,5%).
- Houve queda nos parâmetros de absorções bruta e líquida, que fecharam o trimestre em 65 mil m<sup>2</sup> e 35 mil m<sup>2</sup>, respectivamente.
- Preço pedido médio de locação praticamente estável em relação ao 1T.

### Estoque cresce, atividade de locação mais lenta

Houve crescimento de 40 mil m<sup>2</sup> no estoque de condomínios de galpões industriais e logísticos e, apesar de uma certa desaceleração nas novas locações, a absorção líquida fechou em 35 mil m<sup>2</sup>. Somado ao registro do trimestre anterior, o volume acumulado no 1º semestre ultrapassou a média histórica anual do Rio de Janeiro de 85 mil m<sup>2</sup> (2014-2021).

As maiores absorções no trimestre ocorreram nas regiões de Duque de Caxias e Pavuna-Belford Roxo. O setor de ocupação predominante da demanda pelo Rio de Janeiro atualmente vem do comércio, sobretudo de varejo e e-commerce.

### Redução no volume de novo estoque em construção

À medida em que os novos empreendimentos vão sendo entregues no mercado, o volume de novo estoque previsto vem caindo, fruto da redução da atividade construtiva do segmento. Este indicador, em conjunto com a ativa demanda, pode contribuir para uma queda na taxa de vacância em curto/médio prazo.

Duque de Caixas foi a região que registrou maior queda na vacância. Devido à entrega de novo estoque, Pavuna-Belford Roxo se tornou a 2ª maior região em estoque e teve a sua vacância aumentada de 8% para 15% no trimestre. As regiões de mais baixos percentuais de vacância seguem Campo Grande (5,6%), Vale do RJ (6,9%) e Queimados-Seropédica (11%), além de Jacarepaguá e Campos-Macaé, que estão com vacância nula. A maior vacância fica em Duque de Caxias (15,5%).

O preço pedido médio de locação fechou praticamente estável em relação ao trimestre anterior: R\$ 20,79 vs. R\$ 20,24/m<sup>2</sup>/mês. Na comparação anual a variação é mais significativa, 12% superior entre os períodos. As regiões de maior preço pedido médio de locação são as de Duque de Caxias e Pavuna-Belford Roxo: R\$ 22,5/m<sup>2</sup>/mês e R\$ 21,5/m<sup>2</sup>/mês, respectivamente.

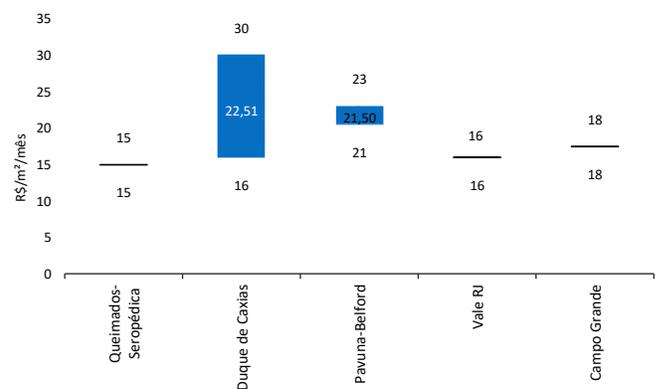
As ofertas variam de R\$ 16 a R\$ 30 /m<sup>2</sup>/mês, dependendo da localização e especificações técnicas.

### Expectativas para 2022

O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos segue gerando bons resultados. O cenário se mantém favorecido pela aceleração do e-commerce, que foi incorporado à cultura do consumidor, elevando o apetite dos desenvolvedores do setor.

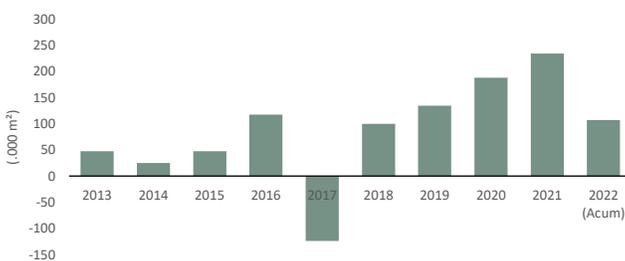
O estoque do Rio de Janeiro cresceu 148 mil m<sup>2</sup> no último ano, abaixo da média histórica de 239 mil m<sup>2</sup> (2014-2021). O novo estoque previsto é de mais 166 mil até o final do ano. Tais indicadores apontam para uma certa desaceleração do crescimento do mercado, o que deve favorecer a queda na taxa de vacância, caso a demanda se mantenha nos patamares atuais e não haja impacto significativo de devoluções.

### Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



### Histórico de Demanda

#### ABSORÇÃO LÍQUIDA



### Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

#### PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



### Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m <sup>2</sup> )
Locação	CL Duque	Duque de Caxias	O Amigão	Ourinvest Logística FII	39.657,69
Locação	CL Duque	Duque de Caxias	American Pet	Ourinvest Logística FII	12.952,67
Locação	HGLG Washington Luiz	Duque de Caxias	Produtora Paranoid	CSHG Logística - FII	3.034,00
Locação	Multimodal Duque de Caxias	Duque de Caxias	Transcarapiá	SDI Rio Bravo Logística FII	2.030,33

### Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Previsão de Entrega
	AQ <sup>3</sup> LOG Queimados (expansão)	Queimados	Dutra	71.283	3T2022
	Santa Cruz Desenvolvimento Modular	Santa Cruz	Av. Brasil	27.416	3T2022
	Unilogística Business Park Rio II	Duque de Caxias (S. João de Meriti)	Dutra	22.200	4T2022
	H. Log Galeão	Ilha do Governador	Linha Vermelha	20.900	4T2022
	Cargo Center Dutra V	Queimados-Seropédica	Dutra	23.931	4T2022

*Para mais informações:*

**Newmark Brasil**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar  
Vila Olímpia, São Paulo  
04548-005  
t. 5511-2737-3130

Rua Lauro Muller, 116, cj. 3201  
Botafogo, Rio de Janeiro  
22290-160  
t. 55.21.3283-9001

contato@ngkf.com.br

[ngfk.com.br](http://ngfk.com.br)

A Newmark possui acesso a banco de dados customizados para atender aos nossos parâmetros de classificação e abrangência, seguindo nossa própria metodologia, que inclui a reclassificação periódica de alguns empreendimentos. Com isto, o refinamento em nossos dados é constante, podendo haver ajustes nas estatísticas históricas incluindo disponibilidade, preços pedidos de locação, absorção e aluguel praticado. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em [nmrk.com/research](http://nmrk.com/research). Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou todas as informações, e as mesmas constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente tais informações e todas as outras informações que podem ser relevantes para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos dessa decisão, incluindo seus aspectos e implicações legais, financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer das informações nela contidas. Este documento destinou-se para fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. Não deve ser utilizado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investimento em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.